

**Projekt**

z dnia 19 października 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Serock na lata 2023 -2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm. ) Rada Miejska w Serocku uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Serock na lata 2023 – 2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr 404/XXXVIII/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2017 – 2022.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r. po uprzednim ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
MIASTA I GMINY SEROCK  
NA LATA 2023-2027**



**Serock**  
MIASTO I GMINA

## **I. WSTĘP**

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Na uwagę zasługuje fakt, że część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków, a część jest zabytkami kultury. Taka sytuacja rzutuje na sposób zarządzania nieruchomościami.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W związku z powyższym Miasto i Gmina Serock, w dalszej części zwana „gminą”, podejmuje działania zmierzające do:

- Budowy nowych lokali, a przy tym zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach,
- Ciągłej poprawy stanu technicznego i estetycznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- Zwiększenia standardu i efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- Racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez zamianę lokali, sprzedaż ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- Kształtowania zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

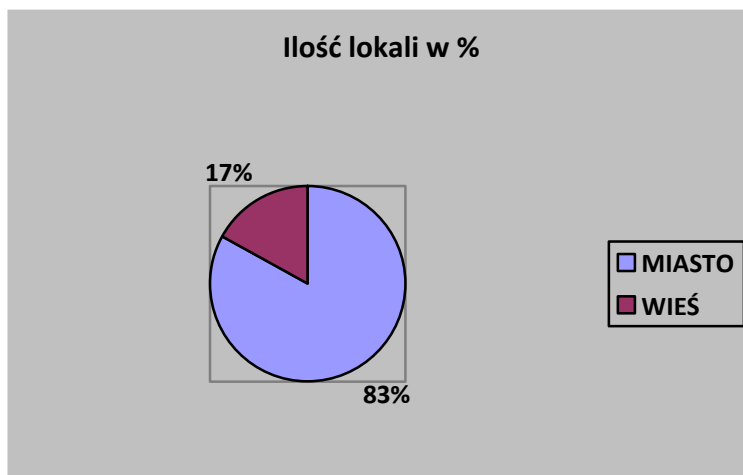
## **II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Serock w poszczególnych latach.**

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

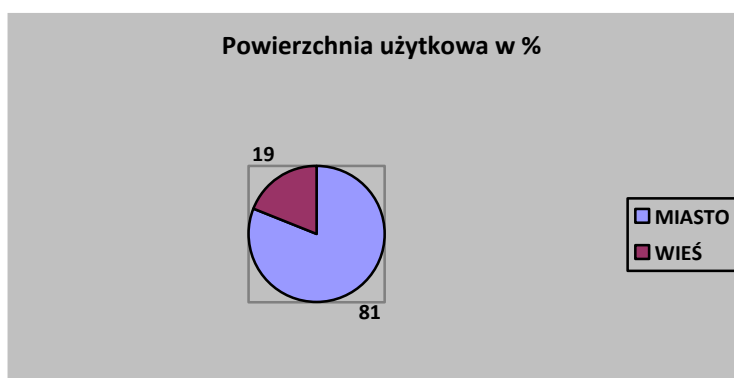
Gmina Serock realizując zadanie własne utworzyła zasób mieszkaniowy. W skład zasobu wchodzi lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Serock, budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynku będącym w posiadaniu samoistnym zlokalizowanym w Serocku przy ul. Rynek 14. Wielkość zasobu z podziałem na miasto i wieś przedstawia tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

	<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Miasto</b>	172	5344,29
<b>Wieś</b>	35	1256,01
<b>Razem</b>	207	6600,30



Wykres 1. Podział ilości lokali ze względu na położenie miasto/wieś



Wykres 2. Podział powierzchni lokali ze względu na położenie miasto / wieś

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina w celu realizacji zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności mieszkańców o najniższych dochodach z mieszkaniowego zasobu wydzieliła część lokali, które przeznaczyła do najmu socjalnego. Z ogólnej liczby 207 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 50 to lokale przeznaczone do najmu socjalnego. Ich łączna powierzchnia wynosi 1.248,82 m<sup>2</sup>. Zgodnie z definicją zapisaną w w/w ustawie przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o

obniżonym standardzie. Zestawienie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na ma dzień 31.08.2022 roku zamieszczone jest w tabeli nr 2.

**Tabela nr 2**

Zestawienie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego

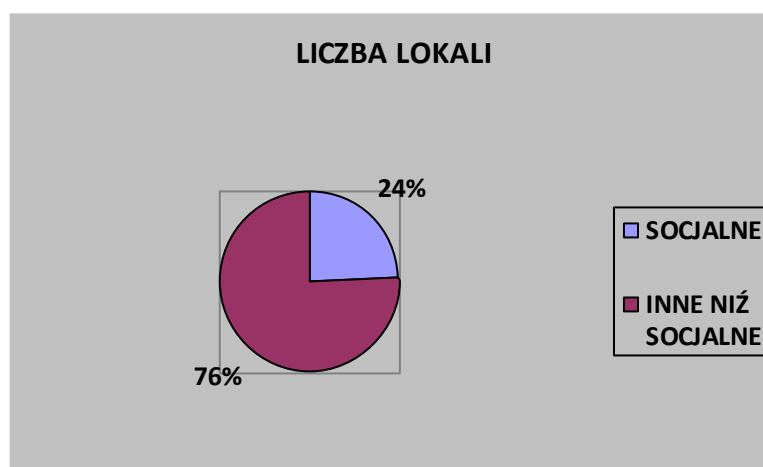
Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia w /m <sup>2</sup> /
1	Serock, ul. Kościuszki 1	1	24
2	Serock, ul. Kościuszki 12	1	24
3	Serock, ul. Kościuszki 13	8	161,25
4	Serock, ul. Kościuszki 13A	3	112,40
5	Serock, ul. Kościuszki 14	1	22
6	Serock, ul. Wyzwolenia 7	8	186,40
7	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23A	1	17,94
8	Serock, ul. Pułtуска 15	5	133,17
9	Serock, ul. Pułtуска 17	9	195,28
10	Serock, ul. Pułtуска 19	13	372,38
	<b>RAZEM</b>	<b>50</b>	<b>1.248,82</b>

Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 157 lokali innych niż przeznaczonych do najmu socjalnego, których łączna powierzchnia wynosi 5.351,48 m<sup>2</sup>. Zestawienie tych lokali wg. stanu na dzień 31.08.2022 roku zamieszczone jest w tabeli nr 3.

**Tabela nr 3**

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia mieszkalna w m <sup>2</sup>
1.	Serock, ul. Kościuszki 3	4	77,92
2.	Serock, ul. Kościuszki 12	3	75,84
3.	Serock, ul. Kościuszki 14	3	65,75
4.	Serock, ul. Kościuszki 13	4	92,12
5	Serock, ul. Kościuszki 13A	1	36,12
5.	Serock, ul. Wyzwolenia 7	2	77,20
6.	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23a	2	57,40
7	Serock, ul. Pułtуска 15	2	49,32
8.	Serock, ul. Pułtуска 17	1	32,80

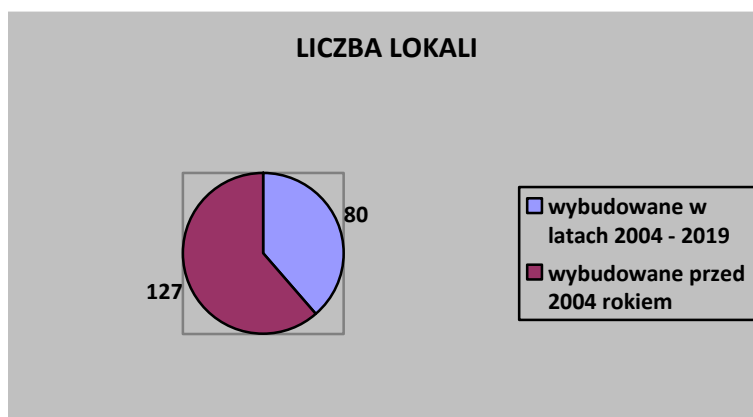
9.	Serock, ul. Pułtуска 19	3	83,58
11.	Serock, ul. Pułtуска 39	1	46,0
12.	Serock, ul. Pułtуска 41	1	46,00
13.	Serock, ul. Pułtуска 43	5	207,49
14.	Serock, ul. Pułtуска 45	3	108,00
15.	Serock, ul. Nasielska 1	15	623,86
16.	Serock, ul. Kościuszki 9	7	228,88
17.	Skubianka, ul. Zegrzyńska 15	1	28,80
18.	Serock, ul. Zielona 5	6	136,60
19.	Serock, ul. Pułtуска 34	6	199,70
20.	Serock, ul. Rynek 14	7	216,40
21	Serock, ul. Polna 51	16	575,27
22	Serock, ul. Pułtуска 17 B	30	1059,22
23	Jadwisin, ul. Konwaliowa 2	20	679,27
24	Jadwisin, ul. Konwaliowa 2A	14	547,94
<b>RAZEM</b>		<b>157</b>	<b>5.351,48</b>



Wykres 3. Podział lokali z przeznaczeniem do najmu socjalnego i innego niż najem socjalny

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają zróżnicowane zużycie techniczne. Najnowsze wybudowane w latach 2004 – 2019 zlokalizowane są w Serocku przy ul. Polnej 51 i ul. Pułtuskiej 17 b oraz w Jadwisinie przy ul. Konwaliowej 2 i 2A. Lokale w tych budynkach wyposażone są w pełną infrastrukturę techniczną: gaz, kanalizację, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Budynki, a tym samym lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym i stanowią 38,6 % ( 80 lokali) mieszkaniowego zasobu gminy. Pozostałe budynki będące w zasobie mieszkaniowym gminy zostały wybudowane w latach 60-tych i 70-tych, a niektóre przed 1939 rokiem. Budynki te z racji wieku wymagają większych nakładów na remonty i modernizacje. Miejsko – Gminny Zakład Gospodarki

Komunalnej w Serocku na bieżąco wykonuje remonty i utrzymuje je w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. W budynkach tych znajduje się 127 lokali co stanowi 61,4 % ogólnej liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.



Wykres 4. Podział liczby lokali ze względu na rok wybudowania

Zasób mieszkaniowy gminy w latach 2023 – 2027 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie zarówno planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców jak również budowa nowych lokali mieszkalnych. Prognozowany wykup lokali mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2027 obrazuje tabela nr 4. W tabeli uwzględniono sprzedaż lokali na poziomie dwóch lokali na rok.

**Tabela nr 4**

2023	2024	2025	2026	2027
- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)	- 2 (sprzedaż)

Do roku 2024 gmina planuje wybudowanie kolejnego budynku wielorodzinnego dla 25 rodzin. Zamierzenie inwestycyjne gmina zamierza zrealizować w Borowej Górze. Na rok 2026 planuje się rozpoczęcie prac przy zaprojektowaniu kolejnego budynku wielorodzinnego.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Serock na lata 2023 – 2027 przedstawiono w tabeli nr 5.



Tabela nr 5

	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w szt.]				
	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali z najmem socjalnym	50	50	50	50	50
Liczba lokali mieszkalnych	155	177	175	173	171
Liczba lokali łącznie	205	227	225	223	221

Podane w tabeli wielkości są prognozowane. Na ich wielkość ma wpływ zarówno budowa nowych lokali jak również sprzedaż oraz konieczność rozbiórki budynków, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony. W tabeli założono budowę budynku mieszkalnego dla 25 rodzin w Borowej Górze. Ponadto zmianie może ulec liczba lokali socjalnych i komunalnych. Wynikać to będzie z bieżących potrzeb w tym zakresie.

**III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej należy przeprowadzić niezbędne remonty. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty obrazuje tabela nr 6.

**Tabela nr 6**

Nazwa zadania	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Serock, ul. Pułtуска 17 B</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Termomodernizacja poddasza</li> <li>• Remont klatek schodowych</li> <li>• Wymiana pieca gazowego</li> <li>• Odnowienie elewacji</li> </ul>	120.000		80.000		100.000
<b>Serock, ul. Kościuszki 1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozbiórka budynku z uporządkowaniem terenu</li> </ul>		70.000			
<b>Serock, ul. Pułtуска 34</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont instalacji wodno- kanalizacyjnej</li> </ul>			30.000	35.000	
<b>Serock, ul. Kościuszki 12 i 14</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont klatek schodowych</li> </ul>		70.000		40.000	40.000
<b>Serock ul. Kościuszki 13 i 13a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remont klatek schodowych</li> <li>• Remont instalacji wodno kanalizacyjnej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> </ul>	120.000			55.000	60.000
<b>Serock, ul. Wyzwolenia 23, 23A</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remont instalacji elektrycznej</li> <li>• Zagospodarowanie terenu</li> <li>• Remont instalacji wodnej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> </ul>			15.000	5.000	5.000
<b>Serock, ul. Wyzwolenia 7</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej</li> </ul>		60.000		35.000	
<b>Serock, ul. Kościuszki 3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernizacji instalacji elektrycznej</li> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii)</li> <li>• Remont instalacji wodno kanalizacyjnej</li> <li>• Remont klatki schodowej</li> </ul>			60.000	80.000	45.000 30.000
<b>Serock, ul. Pułtуска 15 i 17</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zmiana sposobu ogrzewania odnawialne źródła energii</li> </ul>		120.000			

<b>Serock, ul. Pułtуска 19</b> • Rozbiórka budynku wraz z uporządkowaniem terenu		120.000			
<b>Serock, ul. Rynek 14</b> • Zmiana sposobu ogrzewania (odnawialne źródła energii) • Remont instalacji wodno - kanalizacyjnej	80.000				50.000
<b>Serock, ul. Polna 51</b> • Remont klatki schodowej				60.000	
Bieżące naprawy i konserwacja gminnej substancji mieszkaniowej	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000
<b>Razem</b>	<b>490.000</b>	<b>550.000</b>	<b>322.000</b>	<b>440.000</b>	<b>470.000</b>

W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 6. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Ważnym elementem w planowaniu wydatków na cele remontowo – modernizacyjne jest realizacja założeń zawartych w Uchwale Nr 160/XVI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 21 grudnia 2015 roku w sprawie uchwalenia Planu gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Miasto i Gmina Serock, tj. ograniczenie emisji spalin z budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wspólnot zarządzanych przez Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej. Na lata 2023-2027 planuje się wsparcie organizacyjne i finansowe przy modernizacji instalacji centralnego ogrzewania na instalację wykorzystującą odnawialne źródła energii we wspólnocie przy ul. Nasielska 1 w Serocku. Celem jest wyeliminowanie blisko 30 przestarzałych pieców węglowych i zastąpienie ich niskoemisyjnymi urządzeniami. Realizacja planów będzie miała znaczący wpływ na ograniczenie emisji gazów i pyłów na terenie miasta.

W dniu 29 kwietnia 2022 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego opublikowana została uchwała nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Sejmik Województwa Mazowieckiego w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi oraz środowisko, spowodowanego zanieczyszczeniem powietrza powstałym wskutek spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ogrzewania, przyjął w dniu 24 października 2017 r. uchwałę nr 162/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Już od 1 października 2023 r. nie będzie można palić węglem w urządzeniach grzewczych na terenie m.st. Warszawy. W dalszej kolejności zakaz palenia węglem zacznie obowiązywać mieszkańców gmin z terenu powiatów: grodziskiego, legionowskiego, mińskiego, nowodworskiego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, otwockiego, warszawskiego zachodniego oraz wołomińskiego.

Kotły na paliwa stałe spełniające wymogi ekoprojektu uruchomione do 1 czerwca 2022 r. mogą być używane do końca ich żywotności na terenie m. st. Warszawy oraz gmin wchodzących w skład powiatów: grodziskiego, legionowskiego, mińskiego, nowodworskiego, piaseczyńskiego, pruszkowskiego, otwockiego, warszawskiego zachodniego oraz wołomińskiego. Jeżeli uruchomisz kocioł na paliwo stałe spełniający wymogi ekoprojektu po 1 czerwca 2022 r. nie będziesz mógł palić w nim węglem od 1 października 2023 roku w Warszawie, a od 1 stycznia 2028 r. w gminach z terenu powiatów z NUTS2 – warszawskiego stołecznego.

Co równie istotne na terenie całego województwa mazowieckiego nowobudowane budynki, jeżeli będą w zasięgu sieci ciepłowniczej i będzie możliwe ich podłączenie do niej, nie będą mogły być ogrzewane paliwami stałymi (np. węglem, drewnem czy pelletem). Przepis będzie dotyczył tylko nowych budynków, dla których wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie nastąpi po 1 stycznia 2023 r.

Obowiązujące przepisy w tym zakresie zobowiązują do modernizacji instalacji grzewczych zastosowanych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Serock. Zakłada się modernizację w kierunku zasilania odnawialnymi źródłami ciepła.

Prognozę na lata 2023 – 2027 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 7.

**Tabela nr 7**

Lp.	Wyszczególnienie	Lata [zł]				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji (zakup materiałów, zakup wody, gazu, energii, usługi kominiarskie, odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych, przeglądy techniczne i inne usługi)	440.000	450.000	460.000	470.000	480.000
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	490.000	550.000	322.000	440.000	470.000
3	Koszty zarządu nieruchomości	63.000	66.000	69.000	72.000	75.000
4	Wydatki inwestycyjne	4.000.000	4.000.000	0	100.000	0

Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie pokryć ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Niedobory może również pogłębiać ściążalność czynszów i opłat na poziomie 89 % (dane na podstawie 2021 roku) oraz wzrost wydatków na remonty budynków wchodzących w skład substancji mieszkaniowej, a wybudowanych w latach 60-tych, 70-tych czy przed 1939 rokiem. Mając więc na uwadze sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również jednostek samorządu terytorialnego zdecydować należy o konieczności analizy wysokości czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja o ewentualnym podwyższeniu czynszu powinna zostać podjęta w przyszłych latach. Analiza finansowa musi jednak uwzględniać skutki jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

#### **IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 396/LXIV/98 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4 kwietnia 1998 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz określenia zasad ich sprzedaży wraz z późniejszymi zmianami oraz Uchwałę 298/XXVIII/2020 z dnia 28.10.2020 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Serock, usytuowanych w budynku przy ul. Zielonej 5 w Serocku.

W oparciu o w/w uchwały do 2021 roku sprzedano 138 lokali. Do sprzedaży pozostały 42 lokale w budynkach:

- Serock ul. Pułtuska 39 (1 lokal),
- Serock ul. Pułtuska 41 (1 lokal),
- Serock ul. Pułtuska 43 (5 lokali),
- Serock ul. Pułtuska 45 (3 lokale),
- Serock ul. Kościuszki 3 (4 lokali),
- Serock ul. Kościuszki 9 (7 lokali),
- Serock ul. Nasielska 1 (15 lokali),
- Serock, ul. Zielona 5 (5 lokali),
- Skubianka, ul. Zegrzyńska 15 (1 lokal).

Na podstawie uchwały nr 361/XLIII/05 z 23.09.2005 r. Rady Miejskiej w Serocku przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom udzielane są bonifikaty w wysokości 60% (wpłata jednorazowa) i 50% (wpłata w ratach) od ustalonej przez rzeczoznawcę ceny lokalu.

Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ; co daje średnio dwa lokale rocznie.

Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

## V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt, Burmistrz, Prezydent. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 8. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 8.

**Tabela nr 8**

<b>Kategoria</b>	<b>Wartość stawki bazowej [%]</b>	<b>Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje</b>
<b>I</b>	100	wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, instalację gazową
<b>II</b>	84	wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu
<b>III</b>	52	brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, brak instalacji gazowej

Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 26 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku z siedzibą w Serocku przy ulicy Nasielskiej 21. Został on powołany do życia uchwałą nr 399/XLVII/09 Rady Miasta i Gminy Serock w sprawie *przekształcenia - reorganizacji Komunalnego Zakładu Budżetowego*. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W szczególności zadaniem Zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,



- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, ewidencji budynków oraz umów najmu,
- 5) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ważnym elementem zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest windykacja i egzekucja należności. Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku realizuje te zadania w oparciu o następujące zarządzenia:

- Zarządzenie Nr 2/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serock z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: wprowadzenia w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku procedury windykacji należności z tytułu podpisanych umów najmu i innych należności cywilnoprawnych,
- Zarządzenie Nr 3/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serocku z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: powołania zespołu ds. egzekucji i windykacji w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku.

Najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mają możliwość odpracowania długu. Możliwość taką zapewnia Zarządzenie Nr 131/B/2016 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 19 lipca 2016 roku w sprawie umożliwienia spełnienia świadczenia rzeczowego przez dłużników gminy Miasto i Gmina Serock w celu umorzenia zobowiązań pieniężnych oraz ustalenia procedury zmiany sposobu spełnienia świadczenia.

Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji życiowej mają również możliwość ubiegania się o umorzenie zaległości, odroczenie spłaty lub rozłożenie na raty. Taką możliwość daje Uchwała Nr 302/XXVIII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 października 2012 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej.

## **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Serock są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali). Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych. Budowa nowych lokali czynszowych będzie finansowana z budżetu gminy, kredytów preferencyjnych, pożyczek oraz dotacji.

## **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Miasto i Gmina Serock podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach lub doświadczonych przez los. Zaspokajanie tych potrzeb gmina realizuje poprzez:

- stały monitoring stanu technicznego budynków,
- niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych.

Obowiązujące obecnie przepisy prawa, a w szczególności ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego daje również możliwość do:

- alternatywnych form egzekwowania czynszów i należności za najem lokali,
- umożliwienia lokatorom posiadającym zadłużenie w płatności czynszu spłaty w dogodnych ratach,
- stopniowego urealniania czynszu za lokale mieszkaniowe,
- poszukiwania i pozyskiwania funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
- działań zmierzających do pozyskania gruntów pod tanie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,

- ukierunkowania sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu dążenia do wyeliminowania udziału gminy i partycypowania w kosztach remontów i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- działań mających na celu poprawę warunków życiowych najemców realizowanych poprzez zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych gminy,
- adaptacji na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
- wydzielenia z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- działań zmierzających do powstania spółdzielni mieszkaniowej lub Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Serock na lata 2023 – 2027” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Burmistrz Miasta i Gminy Serock.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Serock na lata 2023 – 2027 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,

2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,

3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,

4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,

5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

7) wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych,

8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Serock. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Burmistrz Miasta i Gminy w Serocku.